

平成25年 鑑定理論 演習

【解答例】

問1

指示事項に従い，原価法及び収益還元法を適用して求めた試算価格を調整の上，鑑定評価額を決定する。

A. 原価法

対象不動産の再調達原価を求め，これに減価修正を行って，積算価格を試算する。

I. 再調達原価

1. 土地（更地価格）

対象地は既成市街地にあり，再調達原価の把握が困難なため，指示事項に従い，取引事例比較法及び開発法を適用し，公示価格を規準とした価格との均衡に留意の上，更地価格を査定する。

(1) 比準価格

事例適格4要件を具備した取引事例(イ)，(ハ)及び(ニ)を採用し，比準価格を査定する。

※ 不採用事例とその理由

- ・事例(ロ)： 親族間取引だが，詳細な事情が不明なため，正常補正可能性に欠ける。
- ・事例(ホ)： 地域の特性及び規模が対象不動産と異なり，要因比較可能性に欠ける。

① 事例(イ)

複合不動産の取引事例であるが，敷地が最有効使用の状態にあるので，配分法を適用して更地の事例資料を求める。

※ 建物価格の査定（原価法を準用）

a. 再調達原価

$$510,000\text{千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時※}}{94.9} \div \frac{95.3}{100} \approx 508,000\text{千円}$$

※ 標準建築費指数採用。以下同様。

b. 減価修正

- ・耐用年数に基づく方法（定額法採用，残価率0）

$$\text{躯体} : 508,000\text{千円} \times 0.40 \times \frac{1}{1+49} = 4,064\text{千円}$$

$$\text{仕上げ：} 508,000 \text{千円} \times 0.40 \times \frac{1}{1+29} \approx 6,773 \text{千円}$$

$$\text{設備：} 508,000 \text{千円} \times 0.20 \times \frac{1}{1+14} \approx 6,773 \text{千円}$$

計 17,610千円

・ 観察減価法

経年相応の減価と判断し，耐用年数に基づく方法による減価額と同額と査定。

・ 減価額

両方法を併用して，建物の減価額を17,610千円と査定した。

c. 事例建物価格

$$508,000 \text{千円} - 17,610 \text{千円} \approx 490,000 \text{千円}$$

※ 更地価格

$$698,000 \text{千円} - 490,000 \text{千円} = 208,000 \text{千円}$$

$$208,000 \text{千円} \times \frac{100}{100} \times \frac{93.8}{94.3} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{580}{700} \approx 163,000 \text{千円}$$

(281,000円/㎡)

※ 時点修正率査定根拠（地価指数採用）

$$\text{価格時点（H25. 8）} \quad \left\{ \left(\frac{95}{96} - 1 \right) \times \frac{7}{6} + 1 \right\} \times 95 \approx 93.8$$

$$\text{取引時点（H25. 5）} \quad \left\{ \left(\frac{95}{96} - 1 \right) \times \frac{4}{6} + 1 \right\} \times 95 \approx 94.3$$

以下，同様の方法により査定し，根拠の記述は省略。

② 事例(ハ)

買主負担の建物取壊し費用を取引価格に加算して，更地の事例資料を求める。

$$139,000 \text{千円} + 1,500 \text{千円} = 140,500 \text{千円}$$

$$140,500 \text{千円} \times \frac{100}{100} \times \frac{89.8}{90.7} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} \times \frac{100}{100} \times \frac{580}{550} \approx 163,000 \text{千円}$$

(281,000円/㎡)

③ 事例(ニ)

$$191,000 \text{千円} \times \frac{100}{110} \times \frac{90.8}{92.2} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{100} \times \frac{580}{620} \approx 162,000 \text{千円}$$

(279,000円/㎡)

※ 隣地併合による限定価格水準での取引のため 10%減額補正。

④ 比準価格

以上より3価格が得られた。

事例(イ)は、配分法を要したが、取引時点が最も新しく、規範性が高い。

事例(ハ)は、更地化を前提とした取引で、取引時点も新しく、規範性が高い。

事例(ニ)は、事情補正を行っており、取引時点もやや古く、規範性はやや低い。

よって本件では、事例(イ)及び(ハ)を関連づけ、事例(ニ)を比較考量し、比準価格を163,000千円(281,000円/㎡)と査定した。

(2) 開発法による価格

最有効使用のマンション開発計画を想定し、分譲販売総収入の複利現価から開発諸費用等の複利現価を控除して、開発法による価格を査定する。

① 分譲販売総収入

想定建物の基準戸(3階Bタイプ)の分譲単価に階層別・位置別の効用比に基づく効用総積数を乗じて分譲販売総収入を査定する。

a. 基準戸の分譲価格

指示事項により、34,300千円(490,000円/㎡)。

b. 効用総積数

	階層別 効用比	Aタイプ	位置別効用比 Bタイプ	Cタイプ	専有面積	効用積数
7階	108 × (		100 × 1戸 +	108 × 1戸)	× 70 ㎡	= 1,572,480
6階	106 × (105 × 1戸 +		100 × 1戸 +	108 × 1戸)	× 70 ㎡	= 2,322,460
5階	104 × (		〃	)	× 70 ㎡	= 2,278,640
4階	102 × (		〃	)	× 70 ㎡	= 2,234,820
3階	100 × (		〃	)	× 70 ㎡	= 2,191,000
2階	97 × (		〃	)	× 70 ㎡	= 2,125,270
1階	90 × (105 × 1戸			+ 108 × 1戸)	× 70 ㎡	= 1,341,900
						効用総積数 14,066,570

c. 分譲販売総収入

$$490,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{14,066,570}{100 \times 100} \div 689,262 \text{ 千円}$$

② 開発諸費用等

a. 水道設備負担金

$$220,000 \text{ 円/戸} \times 19 \text{ 戸} = 4,180 \text{ 千円}$$

b. 建築工事費

指示事項により、440,000千円

c. 販売費及び一般管理費

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

$689,262 \text{ 千円} \times 0.08 = 55,140,960 \text{ 円}$

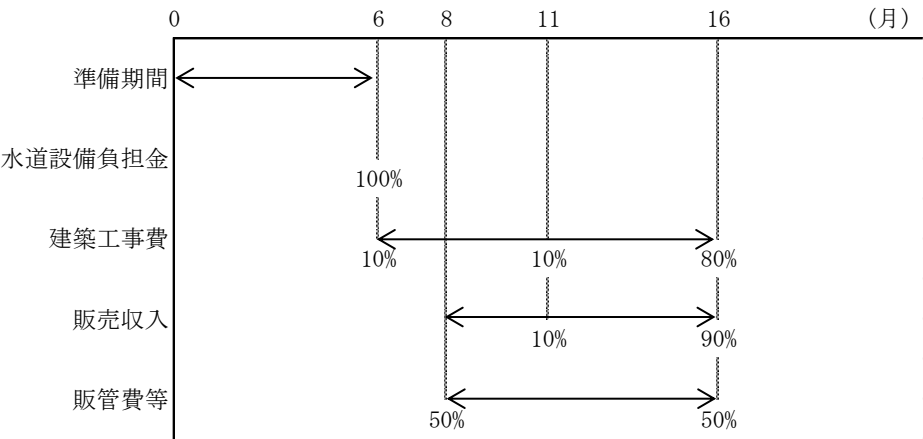
③ 投下資本収益率

指示事項により，年 10%

④ 開発法による価格

分譲販売総収入の複利現価から開発諸費用等の複利現価を控除して，開発法による価格を以下のとおり査定した。

(開発スケジュール)



項 目		金 額 (円)	割 合	割引期間 (月)	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	分譲販売収入	68,926,200	10%	11	0.9163	63,157,077
		620,335,800	90%	16	0.8807	546,329,739
	小計	計 689,262,000				(a) 計 609,486,816
支 出	水道設備負担金	4,180,000	100%	6	0.9535	3,985,630
	建築工事費	44,000,000	10%	6	0.9535	41,954,000
		44,000,000	10%	11	0.9163	40,317,200
		352,000,000	80%	16	0.8807	310,006,400
	販売費及び一般管理費	27,570,480	50%	8	0.9384	25,872,138
		27,570,480	50%	16	0.8807	24,281,322
	小計	計 499,320,960				(b) 計 446,416,690

開発法による価格：(a)－(b) ≒ 163,000千円 (281,000円／㎡)

(3) 公示価格（標準地－1）を規準とした価格

$$275,000 \text{ 円／㎡} \times \frac{\text{時} \quad \text{標} \quad \text{地} \quad \text{個} \quad \text{面}}{96.0} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{100} \times 580 \text{ ㎡} \approx 161,000 \text{ 千円}$$

(278,000円／㎡)

(4) 更地価格

比準価格は実際に市場で発生した取引事例を価格判定の基礎としており，実証的な価格である。本件では，規範性の高い複数の事例を採用して求められており，その精度は高いものと判断する。

開発法による価格は開発事業者の投資採算性に着目した価格である。本件では，最有効使用のマンション開発計画を想定しており，対象不動産の個別性を十分反映した価格が得られた。

本件では，2価格はいずれも等しく規範性が高いものと判断し，2価格を関連づけ，公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上，更地価格を163,000千円（281,000円／㎡）と査定した。

2. 建物

指示事項により，直接法及び間接法を併用し，再調達原価を査定する。

(1) 直接法

$$416,000\text{千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{94.8} \div \frac{98.4}{100} \approx 401,000\text{千円} \quad (246,000\text{円}/\text{㎡})$$

(2) 間接法（建設事例αを採用）

$$462,000\text{千円} \times \frac{\text{事}}{100} \times \frac{\text{時}}{94.8} \times \frac{\text{個}}{100} \times \frac{\text{面}}{1,630} \div \frac{1,920}{98} \approx 399,000\text{千円} \quad (245,000\text{円}/\text{㎡})$$

(3) 再調達原価

直接法は，対象建物の個別性を十分反映している。

間接法は，採用した建設事例に係る建築時点が新しい。

よって本件では，両方法の規範性は同程度と判断し，両価格を関連づけて，対象建物の再調達原価を400,000千円（245,000円／㎡）と査定した。

3. 建物及びその敷地

$$1. + 2. = 563,000\text{千円}$$

II. 減価修正

1. 土地

単独での減価は特にないと判断した。

2. 建物

(1) 耐用年数に基づく方法（定額法採用，残価率0）

$$\text{躯体} : 400,000\text{千円} \times 0.40 \times \frac{5}{5+45} = 16,000\text{千円}$$

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

$$\begin{array}{lcl} \text{仕上げ} & : 400,000 \text{千円} \times 0.40 \times \frac{5}{5+25} & \asymp 26,667 \text{千円} \\ \text{設備} & : 400,000 \text{千円} \times 0.20 \times \frac{5}{5+10} & \asymp 26,667 \text{千円} \\ \hline & & \text{計 } 69,334 \text{千円} \end{array}$$

(2) 観察減価法

経年相応の減価と判断し，上記(1)と同額と査定した。

(3) 減価額

両方法を併用して，建物の減価額を69,334千円と査定した。

3. 建物及びその敷地

建物は敷地と適応し，環境とも適合しているため，土地建物一体としての減価はないと判断した。

4. 減価額

$$1. + 2. + 3. = 69,334 \text{千円}$$

Ⅲ. 積算価格

再調達原価から減価額を控除して，積算価格を以下のとおり試算した。

$$563,000 \text{千円} - 69,334 \text{千円} \asymp 494,000 \text{千円}$$

問2

B. 収益還元法（直接還元法）

指示事項に従い，不動産鑑定評価基準各論第3章における収益費用項目を採用の上，純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算する。

I. 純収益

1. 運営収益

(1) 貸室賃料収入

① 稼働部分

$$\text{月額合計} : 3,166 \text{千円}$$

② 空室部分（304号室）

事例適格4要件を具備し，契約内容も類似する賃貸事例(あ)及び(い)の実際実質賃料に賃貸事例比較法を適用して求めた月額実質賃料から，一時金の運用益及び償却額を控除して月額支払賃料を査定する。

a. 賃貸事例(あ)

※1

$$\text{実際実質賃料} = 83,000 \text{ 円} + (83,000 \text{ 円} \times 1 \times 0.02 \div 12 \text{ ヶ月}) + (83,000 \text{ 円}$$

※2

$$\times 1 \times 0.2626 \div 12 \text{ ヶ月}) \rightleftharpoons 84,955 \text{ 円}$$

※1 敷金は預り金的性格を有する一時金であり，指示事項により，運用利回りとして年2.0%を採用。

※2 礼金は賃料の前払的性格を有する一時金であり，指示事項により，運用利回り年2.0%，償却期間4年の年賦償還率として0.2626を採用。

$$84,955 \text{ 円} \times \frac{\text{事}100}{100} \times \frac{\text{時}97.9}{98.1} \times \frac{\text{標}100}{102} \times \frac{\text{建}100}{103} \times \frac{\text{地}100}{98} \times \frac{\text{基}100}{100} \times \frac{\text{個}100}{100} \times \frac{\text{面}35}{33} \rightleftharpoons 87,000 \text{ 円}$$

(2,490円/㎡)

※ 賃貸住宅の新規賃料指数採用。

b. 賃貸事例(い)

$$\text{実際実質賃料} = 90,000 \text{ 円} + (90,000 \text{ 円} \times 1 \times 0.02 \div 12 \text{ ヶ月}) + (90,000 \text{ 円}$$

$$\times 1 \times 0.2626 \div 12 \text{ ヶ月}) \rightleftharpoons 92,120 \text{ 円}$$

$$92,120 \text{ 円} \times \frac{\text{事}100}{100} \times \frac{\text{時}97.9}{98.7} \times \frac{\text{標}100}{100} \times \frac{\text{建}100}{100} \times \frac{\text{地}100}{97} \times \frac{\text{基}100}{100} \times \frac{\text{個}100}{100} \times \frac{\text{面}35}{38} \rightleftharpoons 87,000 \text{ 円}$$

(2,490円/㎡)

c. 空室部分の月額実質賃料

以上により2賃料が得られた。

事例(あ)は，要因格差はあるが，賃貸時点が新しく，規範性が高い。

事例(い)は，賃貸時点はやや古い，要因格差が小さく，規範性が高い。

本件では，事例(あ)及び(い)の規範性は同程度と判断し，2賃料を関連づけ，空室部分の月額実質賃料を87,000円(2,490円/㎡)と査定した。

d. 空室部分の月額支払賃料（月額支払賃料をaとおく）

$$87,000 \text{ 円} = a + (a \times 1 \times 0.02 \div 12 \text{ ヶ月}) + (a \times 1 \times 0.2626 \div 12 \text{ ヶ月})$$

$$a \rightleftharpoons 85,000 \text{ 円 (2,430 円/㎡)}$$

③ 計

$$\text{①} + \text{②} = 3,251 \text{ 千円}$$

$$3,251 \text{ 千円} \times 12 \text{ ヶ月} = 39,012 \text{ 千円}$$

(2) 共益費収入

$$250 \text{ 円/㎡} \times 1,330 \text{ ㎡} \times 12 \text{ ヶ月} = 3,990 \text{ 千円}$$

(3) 水道光熱費収入

賃借人が実額を負担するものとし，計上しない。

(4) 駐車場収入

$$18,000 \text{ 円} \times 5 \text{ 台} = 90 \text{ 千円}$$

$$90 \text{ 千円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,080 \text{ 千円}$$

(5) その他収入（礼金収入）

$$3,251 \text{ 千円} \div 4 \text{ 年} = 812,750 \text{ 円}$$

(6) 総収益（満室想定）

$$(1) \sim (5) \text{ 計 } 44,894,750 \text{ 円}$$

(7) 空室等損失

① 貸室部分

$$(39,012 \text{ 千円} + 3,990 \text{ 千円} + 812,750 \text{ 円}) \times (1 - 0.95) \approx 2,190,738 \text{ 円}$$

② 駐車場部分

$$1,080 \text{ 千円} \times (1 - 0.80) = 216 \text{ 千円}$$

③ 計 2,406,738 円

(8) 貸倒れ損失

賃借人の状況等を勘案し，計上しない。

(9) 運営収益

$$(6) - (7) - (8) = 42,488,012 \text{ 円}$$

2. 運営費用

(1) 維持管理費

$$150 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,330 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} = 2,394 \text{ 千円}$$

(2) 水道光熱費

$$50 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,330 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ヶ月} = 798 \text{ 千円}$$

(3) 修繕費

① 建物の通常の維持管理のための費用

$$400,000 \text{ 千円} \times 0.003 = 1,200 \text{ 千円}$$

② 貸室部分の賃貸人負担の原状回復費

$$2,100 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,330 \text{ m}^2 \times 0.95 \div 4 \text{ 年} \approx 663,338 \text{ 円}$$

③ 計 1,863,338 円

(4) PMフィー

① 貸室部分

$$(39,012 \text{ 千円} + 3,990 \text{ 千円}) \times 0.95 \times 0.03 \approx 1,225,557 \text{ 円}$$

② 駐車場部分

$$1,080 \text{ 千円} \times 0.80 \times 0.025 = 21,600 \text{ 円}$$

③ 計 1,247,157 円

(5) テナント募集費用等

① 貸室部分

$$3,251 \text{ 千円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 0.95 \div 4 \text{ 年} \approx 772,113 \text{ 円}$$

② 駐車場部分

$$90 \text{ 千円} \times 1 \text{ ヶ月} \times 0.80 \div 4 \text{ 年} = 18 \text{ 千円}$$

③ 計 790,113 円

(6) 公租公課（土地及び建物）

$$380 \text{ 千円} + 3,740 \text{ 千円} = 4,120 \text{ 千円}$$

(7) 損害保険料

現行の保険契約に基づき 180 千円

(8) その他費用

特段計上すべきものはない。

(9) 運営費用

$$(1) \sim (8) \text{ 計 } 11,392,608 \text{ 円 (経費率約 27\%)}$$

3. 運営純収益

$$1. - 2. = 31,095,404 \text{ 円}$$

4. 一時金の運用益

$$(3,251 \text{ 千円} \times 0.95 + 90 \text{ 千円} \times 0.80) \times 0.02 = 63,209 \text{ 円}$$

5. 資本的支出

$$400,000 \text{ 千円} \times 0.007 = 2,800 \text{ 千円}$$

6. 純収益

$$3. + 4. - 5. = 28,358,613 \text{ 円}$$

II. 還元利回り

指示事項により，B市における対象不動産と類似の不動産の取引事例から求められる利回り，不動産投資の標準とされる利回り，対象不動産の立地条件等及び今後の賃料水準の変動等を勘案して 5.7%を採用する。

III. 収益価格

純収益を還元利回りで還元して，収益価格を以下のとおり試算した。

$$28,358,613 \text{ 円} \div 0.057 \approx 498,000 \text{ 千円}$$

問3

C. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

I. 試算価格の調整

以上により	A. 積算価格	494,000 千円
	B. 収益価格	498,000 千円

の2試算価格が得られた。

1. 試算価格の再吟味

Aの積算価格は，費用性の観点から対象不動産の市場価値を求めたものである。再調達原価に当たり，土地については取引事例比較法と開発法により更地価格を適切に求め，建物については直接法及び間接法を併用して適切に求めた。減価修正に当たっても，対象不動産に係る各減価要因を耐用年数に基づく方法と観察減価法によって十分反映できた。

Bの収益価格は，収益性の観点から対象不動産の市場価値を求めたものであり，本件では，直接還元法を適用し，現行の賃貸条件に基づく純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算した。空室部分についても複数の賃貸事例から適正な賃料を求めており，豊富な資料に裏付けられた説得力ある価格が得られた。

2. 試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産は，B駅の南西方約250mの中高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域内に存する稼働中の賃貸共同住宅である。都心中心部など一部においては投資家等の投資意欲の回復に伴い取引が活発化しつつある地域も見受けられるが，B市内の住宅地域における今後の不動産経済動向としては，当分の間，弱含みで推移していくものと予測される。取引市場における主たる買主としては，不動産開発業者のほか，賃貸収入等を目的とした不動産会社や，個人投資家及びファンド組成物件の改善を狙う投資家等が挙げられる。

このような中，対象不動産はほぼ満室で稼働中の賃貸共同住宅であることから，典型的な需要者としては，収益物件の取得を企図する不動産会社や個人投資家等と考えられ，投資対象となる不動産の収益性を特に重視して取引意思を決定するものと判断される。

II. 鑑定評価額の決定

以上により，本件では収益価格を標準とし，積算価格を比較考量の上，鑑定評価額を498,000千円と決定した。

本件鑑定評価額は，当該課税資産の譲渡につき通常課される消費税を含まないものである。

なお，敷金の返還債務を買主が引き継ぐ場合，取引に当たっての代金決済額は上記鑑定評価額から敷金等を控除した額とすることが妥当である。

以 上